

## **Tributación de bienes inmuebles en el extranjero**

**(Circular 2021/C/21 -01/03/2021)**

*Tras la saga de las cuotas de coches y matriculación UBO, aquí tiene una nueva temporada que nos promete un número aún desconocido de episodios...*

La ley de 17.02.2021 (MB 25.02.2021) quiere además de los principios europeos el régimen de bienes inmuebles situados en el extranjero de los habitantes del Reino.

Por "habitante del Reino", es necesario entender a las personas físicas, residentes fiscales belgas, independientemente de su nacionalidad, cualquier habitante del Reino está obligado a declarar en Bélgica todos sus ingresos mundiales, independientemente de si en virtud de convenios están gravados en Bélgica en su totalidad o en parte o no.

Un español que es residente fiscal en Bélgica debe declarar sus propiedades españolas en su declaración belga y redactar una declaración de no residente para ellas en España.

### **Una casa en Francia es como una casa en Bélgica, así que, jefe, ¿por qué no cobramos por ella también?**

Desde este año (Ingresos 2021 - Año fiscal 2022), el artículo 7 del Código del Impuesto sobre la Renta 1992 (CIR 92), que determina los ingresos imposables de los bienes inmuebles, ya no hace ninguna distinción según si la propiedad se encuentra en Bélgica o en el extranjero: la renta imponible de una propiedad ubicada en el extranjero ahora se determina sobre la base de la renta catastral (RC), al igual que para los bienes raíces ubicados en Bélgica.

La renta catastral es determinada por la Administración "Medidas y Evaluaciones" (antes Catastro) y esta última notifica la renta catastral al ciudadano. Los ingresos catastrales de bienes inmuebles en el extranjero también estarán disponibles en la página web: [www.myminfin.be](http://www.myminfin.be).

En este sentido, no podemos aconsejarle lo suficiente como para activar su e-box y que se le notifique esta información: <https://myebox.be/fr>.

En cuanto a las reglas belga, la Administración notificará al contribuyente cualquier ingreso catastral de nueva creación. Esta notificación abrirá un plazo de dos meses durante el cual el contribuyente podrá reclamar por correo certificado oponiéndose a una nueva cantidad de renta catastral.

Como parte del procesamiento de esta reclamación, usted tiene la oportunidad de valorar la información en su poder relacionada con su propiedad y, en particular, su valor en 1975.

Para los ingresos catastrales de propiedades ubicadas en el extranjero, la carta certificada (como en los viejos tiempos) debe enviarse a la Administración Mesures et Evaluations - Cellule RC étranger en 1030 Bruselas, Boulevard du Roi Albert II, 33, bte 459.

El establecimiento de este ingreso catastral llevará algún tiempo... pero, según la administración tributaria belga, los ingresos catastrales estarán disponibles para el 01.03.2022.

Para los bienes que un contribuyente poseía antes del 01.01.2021, la renta catastral establecida en virtud de la nueva disposición, se considerará que existe a partir del 01.01.2021.

Cuando complete su declaración de impuestos para el año fiscal 2022, año de ingresos 2021, debería poder obtener ingresos catastrales extranjeros, como los belgas, a través del módulo en Tax-on-web (Asistente).

Si conoce el valor de la propiedad en 1975, puede producirlo pero, en su defecto, los ingresos catastrales de una propiedad construida ubicada en el extranjero se establecerán de la siguiente manera:

Valor normal de mercado actual/factor de corrección) X 5,3%

El valor de mercado actual es el valor de venta que se puede obtener en condiciones normales de mercado (excluyendo los costos adicionales como los impuestos).

En ausencia de una valoración reciente por parte de un experto, se puede utilizar el valor de la propiedad en el momento de su adquisición (por ejemplo, precio de compra) en circunstancias normales (es decir, sin ninguna influencia debido a una relación personal o familiar con el vendedor). También se puede utilizar un valor mencionado en una declaración de sucesión o donación.

Este valor se reduce al valor de 1975 mediante la aplicación de un factor de corrección (véase el cuadro del anexo I).

La renta catastral de un inmueble sin construir situado en el extranjero se establece en 2 euros por hectárea.

Cuando proceda, también hay provisiones para cualquier maquinaria y equipo (valor de uso presunto igual al 30 por ciento del valor de inversión o valor de retorno en nuevas condiciones X 5,3 por ciento).

### **Tendrá que explicarse con la Administración en el acto, pero también con la Administración belga ...**

Para no hacerlo simple cuando se puede complicar, la circular de la Administración belga que se ha vuelto internacionalmente competente en bienes raíces todavía especifica:

- En caso de venta, sucesión, adquisición o cualquier otro cambio en sus derechos reales sobre un inmueble en el extranjero, deberá informar espontáneamente a la Administración:

o por correo postal simple, dirigido a la Administration Mesures et Evaluations - Cellule RC étranger, con domicilio en 1030 Bruselas, boulevard du Roi Albert II, 33, bte 459;

O por correo electrónico: [foreigncad@minfin.fed.be](mailto:foreigncad@minfin.fed.be);

O completando la información en el sitio web de [www.myminfin.be](http://www.myminfin.be).

- Todas las nuevas construcciones, transformaciones, reformas, ampliaciones y demás modificaciones consideradas significativas por ley conllevan una revalorización de la renta catastral (modificaciones que resulten en un incremento o disminución de las rentas catastrales de al menos el 15% o 50 euros – confieren el artículo 494, CIR 92).

- En virtud del artículo 473, § 1, CIR 92, el contribuyente está obligado a declarar la ocupación de los edificios de nueva construcción y la finalización de los trabajos para los edificios convertidos. Esta disposición es, por supuesto, aplicable a los bienes inmuebles situados en el extranjero (De conformidad con el artículo 494, § 5, CIR 92, se considera que la renta catastral existe a partir del 1er día del mes siguiente al evento que justificó su revalorización).

- El artículo 491, CIR 92 ofrece la posibilidad de revisar los ingresos catastrales de un inmueble sin ninguna modificación física realizada en el propio inmueble si circunstancias nuevas y permanentes, creadas por fuerza mayor, por obras o medidas ordenadas por una autoridad pública o por el acto de terceros, influyen en el valor de alquiler del inmueble en al menos un 15% respecto al valor del alquiler de 1975. Esta solicitud de revisión debe ser motivada y presentada a la Administration Mesures et Evaluations - Cellule RC étranger ubicada en 1030 Bruselas, boulevard du Roi Albert II, 33 bte 459.

### **¡La situación no es la misma dependiendo de los países en los que encuentren las propiedades!**

Para establecer el sistema, la administración belga comenzará con aquellos que se han dado a conocer más o menos espontáneamente, pero a menudo con la ayuda del país donde se encuentra la propiedad.

De hecho, para implementar las nuevas disposiciones, las Medidas y Evaluaciones de la Administración (anteriormente Catastro) elaborarán en 2021 una declaración de contribuyentes propietarios de bienes en el extranjero el 31.12.2020. En este contexto, la Administración se pondrá en contacto con los contribuyentes que hayan declarado rentas inmobiliarias en el extranjero en su declaración del IRPF (ejercicios 2020 y/o 2021) y recabará de ellos la información necesaria para establecer la renta catastral de su inmueble.

A petición de la administración y de conformidad con el artículo 475, CIR 92, debe proporcionar toda la información pertinente.

La administración también puede interrogar a terceros....

Se le preguntará, al menos (¡SIC!):

- Una breve descripción de la propiedad;
- Su situación (país + dirección u otro);

- Su valor de mercado para la propiedad construida o su área para la propiedad no construida; a falta de conocer el valor de mercado, el contribuyente deberá informar el precio y año de adquisición, así como el coste de cualquier obra realizada con posterioridad a la adquisición y el año en que se haya finalizado dicha obra.

Si la información que ha facilitado resulta estar en contradicción con la información que se transmite en aplicación de los convenios de colaboración de Estado a Estado, la administración podrá solicitarle información adicional (descripción del inmueble, copia del acta de adquisición, etc.).

Aquellos que no han sido denunciados por el país donde se encuentra la propiedad serán contactados después, pero pueden estar tranquilos: no es algo para mañana, ni siquiera para pasado mañana!

En 2010, cuando se transpuso la Directiva del IVA de 2008 a la legislación belga, solo se controló a las asociaciones que pagaban el IVA (y se rectificó con tal fin que muchas de ellas tuvieron que cerrar o cruzar la frontera).

Por otro lado, para aquellos que nunca habían pagado el IVA, no se preocupen, once después, en 2021 todavía no han sido controlados!

### **Para entender qué salsa se comerá, comencemos con sus ingredientes: ¡la base imponible!**

La circular resume de manera útil el sistema de tributación de los bienes inmuebles en Bélgica. De hecho, este es el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas aplicable también, en su mayor parte, a las personas jurídicas, pero no a las empresas (globalización de los ingresos).

Los ingresos por bienes raíces son:

(1) Para bienes inmuebles que no están arrendados,

- Renta catastral en el caso de bienes inmuebles no construidos, equipos y herramientas que tengan el carácter de bienes inmuebles por naturaleza o destino, o vivienda propia;
- Renta catastral más 40 p.c. en el caso de otros bienes;

2) En el caso de los bienes inmuebles arrendados,

- a) en caso de arrendamiento de bienes a una persona física que no le afecten total o parcialmente para el ejercicio de su actividad profesional:

o renta catastral en el caso de bienes inmuebles no construidos o de equipos y herramientas que tengan el carácter de bienes inmuebles por naturaleza o destino;

o los ingresos catastrales aumentaron en 40% en el caso de otros bienes;

b) los ingresos catastrales en el caso de bienes arrendados de conformidad con la legislación sobre arrendamiento de explotaciones agrícolas o una ley extranjera equivalente que limite los alquileres, y asignados por el arrendatario con fines agrícolas u hortícolas;

b renta catastral más el 40% en el caso de bienes inmuebles construidos arrendados a una persona jurídica distinta de una sociedad, con el fin de ponerlos a disposición:

a. una persona física para ocupación exclusiva o para fines residenciales;

b. varias personas físicas para ocupación conjunta y exclusivamente para fines residenciales;

c) el importe total de las prestaciones de alquiler y alquiler, pero no podrá ser inferior a los ingresos catastrales, en el caso de otros bienes inmuebles no construidos o de equipos y herramientas que tengan el carácter de bienes inmuebles por naturaleza o destino, o de los ingresos catastrales incrementadas en 40% en el caso de otros bienes inmuebles construidos;

3) Las sumas obtenidas en relación con la constitución o transmisión de un derecho de superficie enfitéutica o similar o de derechos inmuebles.

En resumen, y para los casos más frecuentes de inmuebles construidos, la base imponible se determina de la siguiente manera:

- renta catastral para vivienda propia;
- los ingresos catastrales indexados aumentaron en un 40% para las propiedades arrendadas o alquiladas para uso residencial;
- el alquiler real de la propiedad arrendada utilizada para el ejercicio de una profesión o un uso comercial según la fórmula de alquiler + ventaja de alquiler (costes fijos del 40% con un máximo de 2/3 del RC revalorizado y un mínimo imponible igual a la renta catastral indexada multiplicada por 1,4);
- para los bienes inmuebles no construidos (terrenos), el RC indexado no se incrementa en un 40% en el caso de no alquiler o alquiler para uso no profesional y si el alquiler se realiza a una empresa, el porcentaje de los costos a tanto alzado es del 10%.

Tomemos el ejemplo de una tienda alquilada por 4,000.00 por mes, o 48,000.00 / año con un RC de 5,000.00.

□ RC indexado, aumentado:  $5,000.00 \times 1.8630$  (Ingresos RC de indexación 2021) =  $9,315.00 \times 1.40 = 13,041.00$

□ Excedente de alquiler: 48,000.00 menos cargos limitados al RC aumentados en 4.60 (tasa 2020, 2021 aún no conocido)  $\times 2/3 = 15,333.33$  - RC indexado 8,778.00 =

$48,000.00 - 15,333.33 - 13,041.00 = 19,625.67$

□ Base imponible = RC indexado y aumentado + excedente de alquiler  $13,041.00 + 19,625.67 = 32,666.67$

O renta bruta – cargos a tanto alzado según límites:  $48,000.00 - 15,333.33 = 32,666.67$  (con un mínimo imponible de 13,041.00).

Cabe señalar también que en el caso del arrendamiento a una empresa cuyo propietario es también un socio o director activo, las normas para reclasificar los alquileres como remuneración se aplican tanto a las propiedades ubicadas en el extranjero como a las propiedades ubicadas en Bélgica.

Para saber qué tributará, sigue siendo necesario tener en cuenta el régimen matrimonial que se aplica, pero también toda una serie de elementos, tales como:

- El concepto de vivienda limpia (La vivienda limpia es una competencia regional que puede conducir a ciertas ventajas en términos del costo de financiar la adquisición o construcción);
- Préstamos o seguros de vida relacionados con edificios, hipotecarios o no.

### **En resumen:**

- el RC de la vivienda propia está exento;
- los rendimientos catastrales de bienes inmuebles no exentos (que no sean su propia vivienda) se inscriban en la casilla III de la declaración, ya sean belgas o extranjeros, situados en un país con el que Bélgica haya firmado o no un convenio de prevención de la doble imposición;

- El recuadro IX de la declaración cubre lo que puede reducir la base imponible para el establecimiento de la base imponible (intereses y amortización de préstamos y deudas, primas de seguros de vida individuales y enfitéuticos y de superficie y similares que dan derecho a una ventaja fiscal):

o I. Regional: gasto en vivienda propia:

- Incluye medidas actuales, pero también fórmulas diferentes, algunas de las cuales ya no son aplicables pero que todavía tienen efectos en la actualidad;
- El RC de la vivienda propia está exento; por lo tanto, sólo debe incluirse aquí si la compra de ese edificio o su construcción se beneficia de una ventaja regional.

o II. Federal: gastos de vivienda no limpia (así como el saldo de las medidas de ahorro de energía anteriores):

- Al igual que en el punto I, encontramos las medidas actuales, pero también diferentes fórmulas, algunas de las cuales ya no son aplicables pero que todavía tienen efectos en la actualidad;
- Es en todo caso aquí donde informamos la carga de los préstamos relacionados con la compra o construcción de otros edificios distintos de la propia vivienda que, según determinadas claves, fórmulas y límites viene como deducción de los ingresos inmobiliarios.

### **Y ahora, ¡pasemos al proyecto de ley!**

El lector que se ha mantenido hasta ahora habrá entendido que un programa de cálculo es muy recomendable para gestionar todos estos elementos. En general, en la profesión de Contador Público Certificado (fiscalidad) utilizamos lo mejor del mercado, es decir, lo mismo que la Administración Tributaria.

De hecho, es necesario tener en cuenta una serie de otros elementos para conocer el tipo aplicable a la renta imponible tras la deducción de las exenciones u otras deducciones vigentes, la desacumulación de los ingresos de los cónyuges y la progresividad muy rápida en Bélgica del impuesto sobre la base de la siguiente escala (a la que hay que añadir el término municipal adicional y los aumentos por pagos anticipados insuficientes):

Las tasas impositivas progresivas para los ingresos de 2020 son:

	<b>Tramo de ingresos</b>	<b>Tipo impositivo</b>
<b>Tramo 1</b>	De 0,01 euros a 13.440 euros	25 %
<b>Tramo 2</b>	De 13.440 euros a 23.720 euros	40 %
<b>Tramo 3</b>	De 23.720 euros a 41.060 euros	45 %
<b>Tramo 4</b>	Más de 41.060 euros	50 %

Ejemplo:

Un residente/no residente tiene una base imponible de 26.000 euros.

Cálculo de su base imponible:

$$25\% \text{ de } 13.440 = 3.360$$

$$40\% \text{ en } (23.720 - 13.440) = 4.112$$

$$45\% \text{ en } (26.000 - 23.720) = 1.026$$

$$\text{Impuesto básico} = 3.360 + 4.112 + 1.026 = 8.498 \text{ euros}$$

1) Rendimientos de bienes inmuebles situados en un país con el que Bélgica haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición, como es el caso de España o Francia:

La renta imponible de un inmueble extranjero se tendrá en cuenta para la determinación del impuesto, pero se reducirá en proporción a la parte de la renta exenta en la renta total (exención sujeta a progresividad).

No se debe pagar ningún impuesto sobre la renta sobre los ingresos a eximir (excepto, por extensión, en el caso de adiciones municipales), pero este último se tiene en cuenta para la determinación del tipo impositivo sobre otros ingresos.

La exención se obtiene mencionando el país, el código y el importe en el apartado correspondiente de la declaración del IRPF

2) Rendimientos de bienes inmuebles situados en un país con el que Bélgica no haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición:



La renta imponible de los bienes inmuebles extranjeros se tendrá en cuenta para la determinación del impuesto, pero el impuesto relativo en proporción a estas rentas inmobiliarias extranjeras se reduce a la mitad (reducción fiscal del 50% para las rentas de origen extranjero).

La reducción se obtiene mencionando el país, el código y el importe en el apartado correspondiente de la declaración del IRPF.

En conclusión: ¡un sistema injusto que grava solo los bienes ubicados en ciertos países y muchas molestias administrativas que se pueden esperar con un resultado financiero positivo muy improbable para las finanzas públicas!

Desde el paso de un sistema de litigios administrativos a un sistema judicial para disputas fiscales, el costo de oportunidad para que un contribuyente haga valer sus derechos ante los tribunales fiscales en Bélgica ha aumentado.

El mejor sistema para evitar inconvenientes, difícilmente para embarcarse en trámites más caros de lo que está en juego, es por tanto aplicar las medidas que se imponen y combatirlos, si es necesario, por las urnas, más que por incivismo o fraude.

Como se trata de temas altamente técnicos y no se trata de actividades productivas y/o recreativas, ni mucho menos, entonces:

### **¡Obtén consejos de un profesional reconocido!**

Cuando le preguntas a un médico en televisión sobre la actitud a adoptar cuando experimentas este o aquel síntoma, él te aconseja siempre que vayas a ver a un médico.

Lo mismo se aplica a todos los asuntos específicos, y también lo es ahora la tributación.

La lista de "médicos" aprobados en asuntos fiscales y contables se enumera en el sitio web de ITAA: <https://www.ita.be/fr/accueil/>

**Yves SOURIS GEVA**

YUS & Partners BV

<http://www.yvessouris.be/es/index.html>

[YUSKoksijde@skynet.be](mailto:YUSKoksijde@skynet.be)

Contable Experto (Fiscal) Certificado

Expert judiciaire

Master of Business Administration (MBA) Katholieke Universiteit LEUVEN (KUL)

DES Audit, Finance d'Entreprise et Expertise Comptable Université de Mons (FWSE)

Licence en Sciences Economiques Appliquées (LSEA) Facultés Universitaires  
Catholiques de MONS (FUCAM)